

2019110805188

Ekonomisk plan för

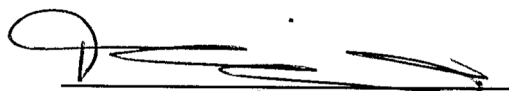
Bostadsrättsföreningen Lingontuvan i Vega

Org. nr. 769632-5435

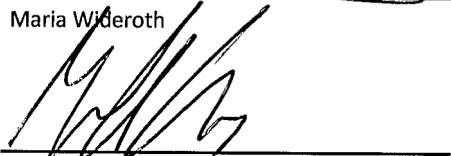
Haninge kommun

Stockholm 2019-11-04

Bostadsrättsföreningen Lingontuvan i Vega



Maria Wideroth


Mikael Granberg

Lars Mårtensson

Innehållsförteckning	Sida
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	6
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
6. Resultat- och kassaflödesprognos	9
7. Redovisning av lägenheterna	10
8. Ekonomisk prognos	12
9. Känslighetsanalys	13

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lingontuvan i Vega, org. nr. 769632-5435 som registrerats hos Bolagsverket 2016-06-28 har enligt stadgarna, registrerade 2016-12-07, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelsen beräknas ske från december 2019. Tillträde beräknas ske från vecka 6 2020.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Haninge Kolartorp 1:370
Adresser:	Polcirkelvägen 10, 12 och Vega allé 79
Fastighetens areal:	2 321 kvm
Bostadsarea:	4 972 kvm
Lokalarea garage:	566 kvm
Antal bostadslägenheter:	95 st
Garageplatser:	22 st bilplatser och 2 motorcykelplatser
P-platser:	24 st varav 23 st är belägna på intilliggande fastighet och disponeras med servitut.
Byggnadsår:	2020
Husets utformning:	Två flerfamiljshus med fem våningar, inklusive suterräng, samt garage under mark med 22 st garageplatser. Vidare förfogar föreningen över 24 st p-platser. Förråd finns i lägenheten eller på källarplan.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att belastas av servitut (förmån) avseende parkeringsplatser.

Beskrivning av föreningens hus

Antal våningar:	Fem våningar
Stomme:	Betong
Grundläggning:	Platta på mark.
Fasad:	Betong, plåt samt träpanel.
Yttertak:	Plåt.

Bjälklag: Betong.

Installationer

Vatten/avlopp: Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.

Uppvärmning: Fastigheten är ansluten till fjärrvärmnätet.

Ventilation: Frånluftsventilation med återvinning (FX).

Hiss: Hiss till samtliga våningsplan med lägenheter.

El: Fastigheten är ansluten till elnät.

TV/tele/bredband: Fastigheten är ansluten till bredbandsnätet med öppen fiberanslutning.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering: Nedsänkta sopkassuner.

Cykelrum/Barnvagnsrum: Cykelrum i vardera hus. Barnvagnsrum i vardera hus.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall: Lamellparkett, målade väggar, vitt tak.

Kök: Lamellparkett, målade väggar, vitt tak. Kökssnickerier, häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, spiskåpa, diskmaskin, kyl och frys alternativt kyl/frys i enlighet med bofaktaritning.

Badrum: Klinker på golv, kakel på väggar, målat tak. Kommod, spegelskåp med belysning, WC, dusch i enlighet med bofaktaritning. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin i enlighet med bofaktaritning.

Förråd/klädkammare: Lamellparkett, målade väggar, vitt tak.

Vardagsrum: Lamellparkett, målade väggar, vitt tak.

Övriga rum: Lamellparkett, målade väggar, vitt tak.

Underhållsbehov

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov, förutom löpande underhåll, ej beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Vega Hanson AB, org.nr. 559098-6096, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Kolartorp 1:370. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde ca 5 400 000 kronor. Dotterbolaget har därefter likviderats.

På fastigheten uppför föreningen flerbostadshus fördelat på två byggnader med trapphus i vardera byggnad med 95 bostadslägenheter, som ska upplåtas med bostadsrätt. Bygglov har beviljats för byggnationen.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, med föreningen som beställare av entreprenaden.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser avseende byggnationen enligt exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer föreningens anskaffningskostnad ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknas till cirka 245 000 000 kronor.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal¹⁾
Varav:		
Köpeskilling fastighet	5 327 082	
Köpeskilling aktier	29 009 549	
Entreprenad	240 000 000	
Stämpelskatt, lagfart, pantbrev m.m.	1 458 556	
Övrigt	1 014 812	
Summa beräknad anskaffningskostnad	276 810 000	55 679
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	207 960 000	41 830
Lån	68 850 000	13 849
Summa finansiering	276 810 000	55 679

1) Kronor per kvm bostadsarea upplåten med bostadsrätt

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR**Kapitalkostnad och amortering**

Föreningen har ingått avtal om kredit med förtida räntebindning med Nordea till villkor som framgår nedan. Föreningens årsavgiftsuttag motsvarar dock en högre genomsnittlig ränta, vilket innebär att föreningen minst har en räntereserv motsvarande skillnaden mellan kalkylräntan (3%) och den faktiska räntan. I första hand bör föreningen använda räntereserven till att amortera utöver plan. För det fall den faktiska räntan inte överensstämmer med nedan kommer räntereserven att påverkas.

Föreningen kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande ca 0,5% av föreningens lån.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån:	Belopp:	Bindningstid:	Räntesats:	Räntekostnad:
Lån 1	6 000 000	1 år	0,96%	57 600
Lån 2	19 800 000	5 år	1,06%	209 880
Lån 3	19 800 000	6 år	1,12%	221 760
Lån 4	23 250 000	7 år	1,17%	272 025
Summa	68 850 000			761 265

Räntekostnad, år 1	761 265
Amortering, år 1	344 250
Likviditets-/räntereserv	1 304 235
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering	2 409 750

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm bostadsarea under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30kr/kvm bostadsarea.

Summa fondavsättning, år 1 **149 145**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaderna vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	246 000 000
Avskrivningsbelopp:	2 460 000

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vattenförbrukning	300 000
Elförbrukning fastighet	318 720
Elförbrukning bostad	321 280
Uppvärmning (central anläggning fjärrvärme)	275 000
Trädgård och gård	67 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	5 500
Snöröjning och sandning	70 000
Sophämtning	118 000
Städning	73 300
Hisservice	4 300
Teknisk förvaltning	60 000
Ekonomisk förvaltning	75 700
Fastighetsförsäkring	70 000
Revision	15 500
Styrelsearvoden	40 000
Övrigt/löpande underhåll	12 809
Hisservice ingår i föreningens anskaffningskostnad år 1 och år 2. Avräkning år 1:	-4 300
Teknisk förvaltning ingår i föreningens anskaffningskostnad år 1 och år 2. Avräkning år 1:	-60 000
Summa driftskostnader fastighet	1 762 809

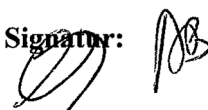
Driftskostnader för vilka avgifter debiteras separat

Föreningen tar ut en särskild årsavgift för följande:

Kostnad	Grund för beräkning
- Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär beräkning i enlighet med lägenhetstabell.

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- TV/bredband/telefoni	uppskattad kostnad ca 4 800-7 200 kr per år (ca 400-600 kr per månad)
- Hemförsäkring	uppskattad kostnad ca 2 500-3 500 kr per år (ca 200-300 kr per månad)



Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

Mark bostäder	13 600 000
Byggnad bostäder	75 000 000
Byggnad lokal (garage)	1 774 000
Summa	90 374 000

Småhus, bostads hyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsavgift garage	17 740

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **17 740**

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

4 339 444

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	3 612 564
Årsavgifter hushållsel ¹	321 280
Hysesintäkter garage ²	290 400
Hysesintäkter p-platser ³	115 200

1) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift baserad på en uppskattad normalförbrukning.


2) Hysesintäkter för garageplatserna är beräknat enligt följande: 1000 kr/månad per plats för 18 st av platserna, 1300 kr/månad per plats för 4 st av platserna (laddplatser), 500 kr/månad per plats för 2 motorcykelplatser.

3) Hysesintäkter för p-platserna är beräknat enligt följande: 400 kr per plats för 24 st.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER

4 339 444

2019110805195



6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	3 612 564	727
Årsavgifter hushållsel	321 280	
Hysesintäkter garage	290 400	
Hysesintäkter p-platser	115 200	
Summa intäkter	4 339 444	
Driftskostnader	1 762 809	355
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsavgift garage	17 740	
Avskrivningar	2 460 000	495
Räntekostnader	761 265	
Summa kostnader	5 001 814	
Årets resultat	-662 370	
Avsättning underhållsfond	149 145	30
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	4 339 444	
Summa kostnader	-5 001 814	
Återföring avskrivningar	2 460 000	
Kassaflöde från löpande drift	1 797 630	362
Amorteringar	-344 250	69
Summa kassaflöde	1 453 380	292

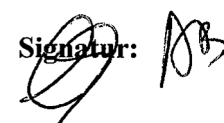
1) Kronor per kvm bostadsarea upplåten med bostadsrätt

2019110805196

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

2019110803197

Gatuadress	Lägenhets-nummer	Vånings-plan	R o K	Balkong eller uteplats	Bostads-area kvm ¹	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats och Upplåtelse-avgift	Årsavgift ² Grund	Årsavgift hushålls-el ³⁾	Månads-avgift Grund
Vega allé 79	1101	Plan 1	2 Rok	Nej	50	0,9952%	1 756 000	89 000	1 845 000	35 952	3 168	2 996
Vega allé 79	1102	Plan 1	3 Rok	Nej	70	1,3835%	2 156 000	389 000	2 545 000	49 980	4 480	4 165
Vega allé 79	1103	Plan 1	1 Rok	Nej	38	0,7776%	1 356 000	39 000	1 395 000	28 092	2 432	2 341
Vega allé 79	1104	Plan 1	1 Rok	Uteplats	38	0,7776%	1 395 000	0	1 395 000	28 092	2 432	2 341
Vega allé 79	1105	Plan 1	3 Rok	Uteplats	70	1,3835%	2 316 000	479 000	2 795 000	49 980	4 480	4 165
Vega allé 79	1106	Plan 1	1 Rok	Nej	39	0,7966%	1 356 000	139 000	1 495 000	28 776	2 496	2 398
Vega allé 79	1107	Plan 1	1 Rok	Nej	39	0,7966%	1 356 000	189 000	1 545 000	28 776	2 496	2 398
Vega allé 79	1108	Plan 1	1 Rok	Nej	43	0,8696%	1 476 000	119 000	1 595 000	31 416	2 720	2 618
Vega allé 79	1201	Plan 2	3 Rok	Balkong	62	1,2154%	2 196 000	449 000	2 645 000	43 908	3 936	3 659
Vega allé 79	1202	Plan 2	3 Rok	Balkong	70	1,3835%	2 300 000	395 000	2 695 000	49 980	4 480	4 165
Vega allé 79	1203	Plan 2	1 Rok	Nej	38	0,7776%	1 396 000	49 000	1 445 000	28 092	2 432	2 341
Vega allé 79	1204	Plan 2	1 Rok	Nej	38	0,7776%	1 396 000	49 000	1 445 000	28 092	2 432	2 341
Vega allé 79	1205	Plan 2	1 Rok	Nej	38	0,7776%	1 396 000	49 000	1 445 000	28 092	2 432	2 341
Vega allé 79	1206	Plan 2	3 Rok	Uteplats	70	1,3735%	2 316 000	329 000	2 645 000	49 620	4 448	4 135
Vega allé 79	1207	Plan 2	3 Rok	Nej	70	1,3835%	2 236 000	334 000	2 570 000	49 980	4 480	4 165
Vega allé 79	1208	Plan 2	1 Rok	Balkong	39	0,7966%	1 436 000	259 000	1 695 000	28 776	2 496	2 398
Vega allé 79	1209	Plan 2	1 Rok	Balkong	39	0,7966%	1 436 000	259 000	1 695 000	28 776	2 496	2 398
Vega allé 79	1210	Plan 2	2 Rok	Balkong	46	0,9420%	1 676 000	299 000	1 975 000	34 032	2 944	2 836
Vega allé 79	1301	Plan 3	3 Rok	Balkong	62	1,2154%	2 236 000	459 000	2 695 000	43 908	3 936	3 659
Vega allé 79	1302	Plan 3	3 Rok	Balkong	70	1,3835%	2 340 000	405 000	2 745 000	49 980	4 480	4 165
Vega allé 79	1303	Plan 3	1 Rok	Balkong	38	0,7776%	1 476 000	19 000	1 495 000	28 092	2 432	2 341
Vega allé 79	1304	Plan 3	1 Rok	Balkong	38	0,7776%	1 476 000	19 000	1 495 000	28 092	2 432	2 341
Vega allé 79	1305	Plan 3	1 Rok	Balkong	38	0,7776%	1 476 000	19 000	1 495 000	28 092	2 432	2 341
Vega allé 79	1306	Plan 3	3 Rok	Balkong	70	1,3735%	2 356 000	339 000	2 695 000	49 620	4 448	4 135
Vega allé 79	1307	Plan 3	3 Rok	Balkong	70	1,3835%	2 520 000	525 000	3 045 000	49 980	4 480	4 165
Vega allé 79	1308	Plan 3	1 Rok	Balkong	39	0,7966%	1 516 000	279 000	1 795 000	28 776	2 496	2 398
Vega allé 79	1309	Plan 3	1 Rok	Balkong	39	0,7966%	1 516 000	279 000	1 795 000	28 776	2 496	2 398
Vega allé 79	1310	Plan 3	2 Rok	Balkong	46	0,9420%	1 716 000	309 000	2 025 000	34 032	2 944	2 836
Vega allé 79	1401	Plan 4	3 Rok	Balkong	62	1,2154%	2 276 000	469 000	2 745 000	43 908	3 936	3 659
Vega allé 79	1402	Plan 4	3 Rok	Balkong	70	1,3835%	2 380 000	415 000	2 795 000	49 980	4 480	4 165
Vega allé 79	1403	Plan 4	1 Rok	Balkong	38	0,7776%	1 516 000	29 000	1 545 000	28 092	2 432	2 341
Vega allé 79	1404	Plan 4	1 Rok	Balkong	38	0,7776%	1 516 000	29 000	1 545 000	28 092	2 432	2 341
Vega allé 79	1405	Plan 4	1 Rok	Balkong	38	0,7776%	1 516 000	29 000	1 545 000	28 092	2 432	2 341
Vega allé 79	1406	Plan 4	3 Rok	Balkong	70	1,3735%	2 396 000	349 000	2 745 000	49 620	4 448	4 135
Vega allé 79	1407	Plan 4	3 Rok	Balkong	70	1,3835%	2 560 000	535 000	3 095 000	49 980	4 480	4 165
Vega allé 79	1408	Plan 4	1 Rok	Balkong	39	0,7966%	1 556 000	289 000	1 845 000	28 776	2 496	2 398
Vega allé 79	1409	Plan 4	1 Rok	Balkong	39	0,7966%	1 556 000	289 000	1 845 000	28 776	2 496	2 398
Vega allé 79	1410	Plan 4	2 Rok	Balkong	46	0,9420%	1 756 000	319 000	2 075 000	34 032	2 944	2 836
Vega allé 79	1501	Plan 5	2 Rok	Balkong	50	0,9952%	2 156 000	419 000	2 575 000	35 952	3 168	2 996
Vega allé 79	1502	Plan 5	2 Rok	Balkong	55	1,1101%	2 156 000	219 000	2 375 000	40 104	3 520	3 342
Vega allé 79	1503	Plan 5	1 Rok	Balkong	38	0,7776%	1 580 000	70 000	1 650 000	28 092	2 432	2 341
Vega allé 79	1504	Plan 5	1 Rok	Balkong	38	0,7776%	1 580 000	70 000	1 650 000	28 092	2 432	2 341
Vega allé 79	1505	Plan 5	1 Rok	Balkong	38	0,7776%	1 580 000	90 000	1 670 000	28 092	2 432	2 341
Vega allé 79	1506	Plan 5	3 Rok	Balkong	70	1,3735%	2 460 000	365 000	2 825 000	49 620	4 448	4 135
Vega allé 79	1507	Plan 5	3 Rok	Balkong	70	1,3835%	2 596 000	549 000	3 145 000	49 980	4 480	4 165
Vega allé 79	1508	Plan 5	2 Rok	Balkong	64	1,2324%	2 360 000	485 000	2 845 000	44 520	4 064	3 710
Vega allé 79	1509	Plan 5	1 Rok	Balkong	41	0,8387%	1 740 000	355 000	2 095 000	30 300	2 624	2 525
Polcirkelvägen 10	1001	Plan 0	2 Rok	Uteplats	53	1,0317%	1 820 000	125 000	1 945 000	37 272	3 360	3 106
Polcirkelvägen 10	1002	Plan 0	1 Rok	Uteplats	36	0,9540%	1 480 000	265 000	1 745 000	34 464	3 232	2 872
Polcirkelvägen 10	1003	Plan 0	1 Rok	Uteplats	29	0,6634%	1 196 000	274 000	1 470 000	23 964	2 080	1 997
Polcirkelvägen 10	1004	Plan 0	1 Rok	Uteplats	29	0,6547%	1 116 000	254 000	1 370 000	23 652	2 048	1 971
Polcirkelvägen 10	1101	Plan 1	1 Rok	Uteplats	29	0,6278%	1 320 000	200 000	1 520 000	22 680	1 856	1 890
Polcirkelvägen 10	1102	Plan 1	4 Rok	Uteplats	80	1,5157%	2 636 000	509 000	3 145 000	54 756	5 088	4 563
Polcirkelvägen 10	1103	Plan 1	3 Rok	Uteplats	76	1,4576%	2 300 000	495 000	2 795 000	52 656	4 832	4 388

Signatur: 

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LINGONTUVAN I VEGA

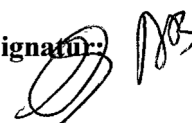
2019110805198

Polcirkelvägen 10	1104	Plan 1	2 Rok	Uteplats	52	1,0497%	1 860 000	255 000	2 115 000	37 920	3 328	3 160
Polcirkelvägen 10	1105	Plan 1	2 Rok	Uteplats	52	1,0497%	1 860 000	235 000	2 095 000	37 920	3 328	3 160
Polcirkelvägen 10	1201	Plan 2	1 Rok	Balkong	29	0,6278%	1 356 000	139 000	1 495 000	22 680	1 856	1 890
Polcirkelvägen 10	1202	Plan 2	4 Rok	Balkong	80	1,5157%	2 716 000	529 000	3 245 000	54 756	5 088	4 563
Polcirkelvägen 10	1203	Plan 2	3 Rok	Balkong	76	1,4576%	2 360 000	515 000	2 875 000	52 656	4 832	4 388
Polcirkelvägen 10	1204	Plan 2	2 Rok	Balkong	52	1,0497%	1 900 000	235 000	2 135 000	37 920	3 328	3 160
Polcirkelvägen 10	1205	Plan 2	2 Rok	Balkong	52	1,0497%	1 900 000	215 000	2 115 000	37 920	3 328	3 160
Polcirkelvägen 10	1301	Plan 3	1 Rok	Balkong	29	0,6278%	1 400 000	120 000	1 520 000	22 680	1 856	1 890
Polcirkelvägen 10	1302	Plan 3	4 Rok	Balkong	80	1,5157%	2 756 000	539 000	3 295 000	54 756	5 088	4 563
Polcirkelvägen 10	1303	Plan 3	3 Rok	Balkong	76	1,4576%	2 396 000	519 000	2 915 000	52 656	4 832	4 388
Polcirkelvägen 10	1304	Plan 3	2 Rok	Balkong	52	1,0497%	1 940 000	225 000	2 165 000	37 920	3 328	3 160
Polcirkelvägen 10	1305	Plan 3	2 Rok	Balkong	52	1,0497%	1 940 000	205 000	2 145 000	37 920	3 328	3 160
Polcirkelvägen 10	1401	Plan 4	1 Rok	Balkong	29	0,6278%	1 436 000	139 000	1 575 000	22 680	1 856	1 890
Polcirkelvägen 10	1402	Plan 4	4 Rok	Balkong	80	1,5253%	2 796 000	549 000	3 345 000	55 104	5 120	4 592
Polcirkelvägen 10	1403	Plan 4	3 Rok	Balkong	66	1,2945%	2 236 000	479 000	2 715 000	46 764	4 192	3 897
Polcirkelvägen 10	1404	Plan 4	2 Rok	Balkong	49	0,9889%	1 940 000	225 000	2 165 000	35 724	3 136	2 977
Polcirkelvägen 10	1405	Plan 4	2 Rok	Balkong	52	1,0497%	1 980 000	215 000	2 195 000	37 920	3 328	3 160
Polcirkelvägen 12	1001	Plan 0	1 Rok	Uteplats	36	0,9626%	1 500 000	275 000	1 775 000	34 776	3 264	2 898
Polcirkelvägen 12	1002	Plan 0	3 Rok	Uteplats	78	1,4918%	2 236 000	459 000	2 695 000	53 892	5 248	4 491
Polcirkelvägen 12	1003	Plan 0	1 Rok	Uteplats	29	0,6634%	1 196 000	274 000	1 470 000	23 964	2 080	1 997
Polcirkelvägen 12	1004	Plan 0	1 Rok	Uteplats	29	0,6547%	1 116 000	254 000	1 370 000	23 652	2 048	1 971
Polcirkelvägen 12	1101	Plan 1	1 Rok	Uteplats	29	0,6278%	1 320 000	225 000	1 545 000	22 680	1 856	1 890
Polcirkelvägen 12	1102	Plan 1	3 Rok	Uteplats	76	1,4576%	2 360 000	515 000	2 875 000	52 656	4 832	4 388
Polcirkelvägen 12	1103	Plan 1	4 Rok	Uteplats	80	1,5253%	2 600 000	495 000	3 095 000	55 104	5 120	4 592
Polcirkelvägen 12	1104	Plan 1	2 Rok	Uteplats	52	1,0497%	1 860 000	275 000	2 135 000	37 920	3 328	3 160
Polcirkelvägen 12	1105	Plan 1	2 Rok	Uteplats	52	1,0497%	1 860 000	255 000	2 115 000	37 920	3 328	3 160
Polcirkelvägen 12	1201	Plan 2	1 Rok	Balkong	29	0,6278%	1 356 000	164 000	1 520 000	22 680	1 856	1 890
Polcirkelvägen 12	1202	Plan 2	3 Rok	Balkong	76	1,4576%	2 396 000	529 000	2 925 000	52 656	4 832	4 388
Polcirkelvägen 12	1203	Plan 2	4 Rok	Balkong	80	1,5253%	2 680 000	515 000	3 195 000	55 104	5 120	4 592
Polcirkelvägen 12	1204	Plan 2	2 Rok	Balkong	52	1,0497%	1 900 000	265 000	2 165 000	37 920	3 328	3 160
Polcirkelvägen 12	1205	Plan 2	2 Rok	Balkong	52	1,0497%	1 900 000	245 000	2 145 000	37 920	3 328	3 160
Polcirkelvägen 12	1301	Plan 3	1 Rok	Balkong	29	0,6278%	1 400 000	145 000	1 545 000	22 680	1 856	1 890
Polcirkelvägen 12	1302	Plan 3	3 Rok	Balkong	76	1,4576%	2 436 000	539 000	2 975 000	52 656	4 832	4 388
Polcirkelvägen 12	1303	Plan 3	4 Rok	Balkong	80	1,5253%	2 716 000	529 000	3 245 000	55 104	5 120	4 592
Polcirkelvägen 12	1304	Plan 3	2 Rok	Balkong	52	1,0497%	1 940 000	245 000	2 185 000	37 920	3 328	3 160
Polcirkelvägen 12	1305	Plan 3	2 Rok	Balkong	52	1,0497%	1 940 000	225 000	2 165 000	37 920	3 328	3 160
Polcirkelvägen 12	1401	Plan 4	1 Rok	Balkong	29	0,6278%	1 436 000	159 000	1 595 000	22 680	1 856	1 890
Polcirkelvägen 12	1402	Plan 4	3 Rok	Balkong	76	1,4576%	2 476 000	549 000	3 025 000	52 656	4 832	4 388
Polcirkelvägen 12	1403	Plan 4	3 Rok	Balkong	69	1,3636%	2 396 000	529 000	2 925 000	49 260	4 416	4 105
Polcirkelvägen 12	1404	Plan 4	2 Rok	Balkong	49	0,9889%	1 940 000	245 000	2 185 000	35 724	3 136	2 977
Polcirkelvägen 12	1405	Plan 4	2 Rok	Balkong	52	1,0497%	1 980 000	255 000	2 235 000	37 920	3 328	3 160
Summa					4 972	100%	180 395 000	27 565 000	207 960 000	3 612 564	321 280	301 047

1) Angiven bostadsarea (ca) är baserad på en uppmätning gjord på ritning.

2) Årsavgiften grund är exklusive hushållsel, TV/bredband/telefoni samt hemförsäkring.

3) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges enuppskattad årsavgift baserad på en uppskattad normalförbrukning.

Signatur: 

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

2019110805199

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	3 612 564	3 684 815	3 758 512	3 833 682	3 910 355	3 988 563	4 403 695	4 862 036
Årsavgifter hushållsel	321 280	327 706	334 260	340 945	347 764	354 719	391 639	432 401
Hysesintäkter garage	290 400	296 208	302 132	308 175	314 338	320 625	353 996	390 840
Hysesintäkter p-platser	115 200	117 504	119 854	122 251	124 696	127 190	140 428	155 044
Summa intäkter	4 339 444	4 426 233	4 514 758	4 605 053	4 697 154	4 791 097	5 289 758	5 840 320
Driftskostnader	1 762 809	1 798 065	1 899 612	1 937 605	1 976 357	2 015 884	2 225 699	2 457 351
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	176 060
Fastighetsavgift garage	17 740	18 095	18 457	18 826	19 202	19 586	21 625	23 876
Avskrivningar	2 460 000	2 460 000	2 460 000	2 460 000	2 460 000	2 460 000	2 460 000	2 460 000
Räntekostnader	761 265	873 338	863 010	852 683	842 355	1 216 148	1 962 225	1 910 588
Summa kostnader	5 001 814	5 149 497	5 241 079	5 269 113	5 297 914	5 711 618	6 669 549	7 027 874
Årets resultat	-662 370	-723 265	-726 322	-664 060	-600 760	-920 521	-1 379 791	-1 187 554
Avsättning underhållsfond	149 145	149 145	149 145	149 145	149 145	149 145	149 145	149 145
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	4 339 444	4 426 233	4 514 758	4 605 053	4 697 154	4 791 097	5 289 758	5 840 320
Summa kostnader	-5 001 814	-5 149 497	-5 241 079	-5 269 113	-5 297 914	-5 711 618	-6 669 549	-7 027 874
Återföring avskrivningar	2 460 000	2 460 000	2 460 000	2 460 000	2 460 000	2 460 000	2 460 000	2 460 000
Kassaflöde från löpande drift	1 797 630	1 736 735	1 733 678	1 795 940	1 859 240	1 539 479	1 080 209	1 272 446
Amorteringar ²⁾	-344 250	-344 250	-344 250	-344 250	-344 250	-344 250	-344 250	-344 250
Summa kassaflöde	1 453 380	1 392 485	1 389 428	1 451 690	1 514 990	1 195 229	735 959	928 196
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	1 453 380	2 845 865	4 235 294	5 686 983	7 201 973	11 078 266	15 482 116
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	2 609 145	2 609 145	2 609 145	2 609 145	2 609 145	2 609 145	2 609 145	2 609 145
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	1,11%	1,27%	1,27%	1,26%	1,25%	1,81%	3,00%	3,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	4 972							

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknas upp med en årlig höjning om 2%.

2) Amorteringen sker med 0,5%

3) När lånets bindningstid löper ut antas en ränta om 3%.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)

2019110805200

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter, totalt	3 933 844	4 012 521	4 092 771	4 174 627	4 258 119	4 343 282	4 795 334	5 294 436
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt)	791	807	823	840	857	874	965	1 065
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgifter, totalt	4 622 344	4 697 578	4 774 386	4 852 799	4 932 849	5 014 569	5 449 409	5 931 299
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt)	930	945	960	976	992	1 009	1 096	1 193
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt) +/-	138	138	137	136	136	135	132	128
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 % (allt annat lika)								
Årsavgifter, totalt	5 310 844	5 382 636	5 456 001	5 530 972	5 607 579	5 685 857	6 103 484	6 568 161
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt)	1 068	1 083	1 097	1 113	1 128	1 144	1 228	1 321
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt) +/-	277	276	274	273	271	270	263	256
Enligt ekonomisk prognos men inflation + 1 %								
Årsavgifter, totalt	3 933 844	4 026 270	4 121 601	4 219 282	4 319 374	4 421 939	4 974 148	5 626 224
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt)	791	810	829	849	869	889	1 001	1 132
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	6	9	12	16	36	67
Nettoutbetalningar +/-	0	13 749	28 829	44 655	61 255	78 658	178 814	331 788
Enligt ekonomisk prognos men inflation + 2 %								
Årsavgifter, totalt	3 933 844	4 040 020	4 150 705	4 264 800	4 382 419	4 503 684	5 169 214	6 006 176
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt)	791	813	835	858	882	906	1 040	1 208
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	6	12	18	25	32	75	143
Nettoutbetalningar +/-	0	27 499	57 934	90 173	124 300	160 402	373 880	711 740

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Lingontuvan i Vega, med org.nr. 769632-5435, får härmed avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

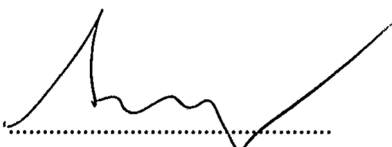
Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § bostadsrättslagen).

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättning och amortering. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och avsättning för yttre underhåll kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att det rör sig om en nyproduktion av byggnader varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 genomgått.

Stockholm den 4 november 2019



Anders Berg
Fastighetsjurist
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm den 4 november 2019



Anders Gullbrandsson
Civilekonom
Borättbildarna KB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga till granskningsintyg daterat den 4 november 2019 avseende ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Lingontuvan i Vega.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2019-10-29
- Stadgar, 2016-12-07
- Fastighetsdatautdrag Haninge Kolartorp 1:370, 2019-10-29
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Viktor Hanson Invest AB och Brf Lingontuvan i Vega, 2017-03-14
- Transportöverlåtelse mellan Vega Hanson AB och Brf Lingontuvan i Vega, 2017-03-15
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal mellan Viktor Hanson Invest AB och Brf Lingontuvan i Vega, 2019-10-29
- Totalentreprenadkontrakt mellan Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och Brf Lingontuvan i Vega, 2018-11-13
- Beräkning anskaffningskostnad, odaterad
- Avtal om kredit med förtida räntebindning, Nordea, 2019-10-09
- Avskrivningsunderlag, odaterad
- Offert Besiktningstjänster, Dekra, 2019-10-17
- Offert ekonomisk förvaltning, Nabo, 2019-09-30
- Offert försäkring, Brandkontoret, 2019-10-03
- Beräkning sophämtning, SRV, odaterad
- Offert städning, Renab, 2019-10-15
- Beräkning taxeringsvärde, 2019-10-14
- Bygglov, 2017-11-23
- Exploateringsavtal, 2015-06-25
- Bolagsverket, tillstånd att ta emot förskott, 2017-12-12
- Ritningar, 2018-06-07
- Fotografier, odaterade

